

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

contro

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Lotto 1	13
<i>STIMA CON METODICA DI COMPARAZIONE DEL MERCATO (MCA)</i>	15
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26

All'udienza del 10/11/2024, la sottoscritta Geom. [REDACTED]

, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D

DESCRIZIONE

I diritti di 1/1 di proprietà su una unità ad abitazione in villetta bifamiliare sita nel comune di Capannori, Via di Sottomonte n. 316/D, corredata da un'unità a garage e terreno di pertinenza.

Vi si accede direttamente dalla Pubblica Via di Sottomonte.

L'abitazione è elevata a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e una soffitta non abitabile accessibile con botola.

Si compone al piano terreno di ingresso in ampio disimpegno, ripostiglio, bagno, soggiorno, tinello e cucina, al piano primo di tre camere di cui una con cabina armadio e accesso a balcone, un disimpegno e bagno, al piano seminterrato due ampi locali con accesso inoltre all'unità a garage, ad un vano tecnico ed allo scannafosso che perimetra il fabbricato.

Corredato da resede esclusiva di pertinenza alle sole due unità oggetto del pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) di stato civile Nubile.

CONFINI

Il complesso confina a Nord con la pubblica Via di Sottomonte e con la particella 1301 di terzi, a Sud- Est con i subalterni 6 e 7 del mappale 2079, a Sud-Ovest con la pubblica Via Vecchia di Sottomonte, ad Ovest con il mappale 1827; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede Esclusiva	590,00 mq	590,00 mq	0,1	59,00 mq	0,00 m	T
Superficie Principale	170,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	2,70 m	T-1
Seminterrato altezze ridotte	87,57 mq	97,30 mq	0,8	77,84 mq	2,40 m	S1
Balconi	-	6,40 mq	0,2	1,28 mq	-	1
Garage	20,40 mq	21,50 mq	0,5	10,75 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				348,87 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali delle unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

I beni (mapp 2079 sub 3 e sub 4) risultano catastalmente intestati, dal 20/09/2010, alla signora:

- [REDACTED]

Precedentemente intestati, **dalla costituzione del 24/09/2009 al 20/09/2010**, ai sigg.:

- [REDACTED]

, per i diritti di Proprietà di

1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED]

, per i diritti

di Proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI CATASTALI

I beni oggetto del pignoramento sono identificati in Catasto Fabbricati di Capannori come segue:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	98	2079	3		A7	1	11 vani	276 mq, superficie escluse aree scoperte 269 mq	832,27 €	S1-T-1
	98	2079	4		C6	4	18 mq	20 mq	40,9 €	S1

Dati di ultimo aggiornamento derivanti da Variazione per Divisione-Ultimazione di Fabbricato Urbano del 01/12/2011 praat. N. LU0187196 n.41773.1/2011, a soppressione del **precedente identificativo mapp. 2079 sub. 1** a sua volta derivante da Costituzione del 24/09/2009 prat. n. LU0167026 n. 3108.1/2009.

La resede di pertinenza è identificata in catasto fabbricati nel medesimo comune, foglio 98, particella 2079 sub. 5, Bene Comune Non Censibile, comune alle sole unità subb. 3 e 4.

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 98 particella 2079. Ente Urbano di mq 1424 a partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 04/09/2009 prat. n. LU0155985, a soppressione delle particelle 1927 (ex vigneto di 310 mq) e 1928 (ex vigneto di 1114 mq) a loro volta derivanti da Frazionamento del 18/10/1999 n. 2693.1/1999, a soppressione della particella 1243 (vigneto di 1424 mq).

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:

- Al piano terreno è rappresentata una veranda, che di fatto è stata trasformata in un vano utile ad uso tinello;
- Il vano cucina è collocato in posizione diversa da quanto indicato in planimetria;
- Alcune imprecisioni grafiche non rilevanti ai fini censuari.

Non sono presenti differenze tra lo stato di fatto e l'Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni agli atti del Catasto per le unità presenti all'interno della particella in oggetto, così come non risultano costituiti i beni comuni alle unità.

La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale corrisponde sostanzialmente alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare ad eccezione di quanto segnalato negli specifici capitoli di relazione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in ottimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

La resede di pertinenza è identificata in catasto fabbricati nel medesimo comune, foglio 98, particella 2079 sub. 5, Bene Comune Non Censibile, comune alle sole unità subb. 3 e 4 pignorate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità è in ottimo stato di manutenzione, gode di buona luminosità con affaccio su tre lati ed esposizione Nord-Ovest-Sud.

I pavimenti nell'abitazione sono in parquet nobilitato incollato, compresi gli scalini, e grès nei servizi e mosaico di pregio tipo Bisazza in doccia. Intonaci tradizionali, l'esterno a civile.

Gli infissi interni sono in legno massello verniciati a smalto dotati di vetro camera, mentre gli infissi esterni sono persiane in alluminio. La recinzione esterna è composta da muretto in pietra con ringhiera in metallo.

Copertura in laterizi con coibentazione, solai in latero-cemento e struttura in laterizio alveolato con cappotto esterno.

E' presente impianto del gas, impianto di climatizzazione oltre ad impianto termico sottopavimento, impianto fognario con fosse settiche ed autorizzazione allo scarico rilasciata in data 20/03/2012.

Allaccio all'acquedotto comunale, alla rete gas, elettrica, telefonica e tv satellitare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata, ivi residente dal 15/05/2012, unitamente al proprio nucleo familiare come risulta da certificato rilasciato dal Comune di Capannori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

La signora [REDACTED] acquistava i diritti di 1/1 di Proprietà, sui beni oggetto della procedura (ex mapp. 2079 sub. 1) con atto ai rogiti Notaio Gigliotti Concetta di Capannori (LU), del 20/09/2010 al n. di rep. 28555 e n. di racc. 3641, trascritto a Lucca in data 23/09/2010 ai nn. reg. part. 10205 e reg. gen. 16179 dai danti causa signori [REDACTED] e [REDACTED]

Precedenti Proprietari:

Ai danti causa i beni pervennero per diretta costruzione sui terreni acquistati come di seguito riportato:

- Quanto al mapp 1927 pervenne al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà in regime di comunione legale, per atto ai rogiti Notaio Losito Giuseppe di Lucca del 15/07/2002, rep. n. 63405, trascritto a Lucca il 18/07/2002 ai nn. reg. part. 8629 e reg. gen. 12692.

- Quanto al mapp. 1928 pervenne al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di Proprietà in regime di comunione legale, per atto ai rogiti Notaio Losito Giuseppe di Lucca del 05/11/1999, rep. n. 59713, trascritto a Lucca il 09/11/1999 ai nn. reg. part. 11056 e reg. gen. 17337.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 21/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **TRAS. 7463/2024 - Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 22/05/2024 al n. 2269 di rep., trascritto a Lucca in data 07/06/2024 ai nn. reg. part. 7463 e reg. gen. 9863.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Capannori, foglio 98 mappale 2079 subalterni 3 e 4.

Iscrizioni

- **ISCR. 3193/2010 - Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio in ordine a atto ai rogiti Notaio Concetta Gigliotti del 20/09/2010 rep. 28556/3642, iscritto a Lucca il 23/09/2010 ai nn. reg. part. 3193 e reg. gen. 16180.

Importo totale ipoteca € 560.000,00 di cui in linea capitale € 280.000,00.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sulla particella 2079 subalterno 1 da cui derivano gli attuali identificativi.

Successive annotazioni:

- ANN. del 28/10/2010 - Registro particolare n. 3087 Registro generale n. 18394 per EROGAZIONE PARZIALE
- ANN. del 14/01/2011 - Registro particolare n. 143 Registro generale n. 605 per EROGAZIONE PARZIALE
- ANN. del 05/01/2012 - Registro particolare n. 43 Registro generale n. 257 per EROGAZIONE A SALDO

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura risulta all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali, ricadente:

- all'interno del limite centro abitato normato dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in Area a prevalente destinazione residenziale (Saturazione) in ambiti edificati di recente formazione, normato dall'art. 20;
- in zona UTOE H1;

nonché attualmente esterno all'area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) e dalle aree boscate percorse dal fuoco (L. 353/2000).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto è stato originariamente edificato in ordine a **P.d.C. n. P06/213 rilasciato in data 09-01-2008** per la "Realizzazione di n. 2 unità abitative e sistemazioni esterne" corredato dalla Autorizzazione Paesaggistica n. P06/213AA.

Successivamente all'originaria edificazione l'unità è stata oggetto di modifiche in ordine alle seguenti pratiche edilizie del Comune di Capannori:

- P.d.C. n. P10/0048V, rilasciato in data 10/12/2010, a "Variante al permesso di costruire n. P06/0213 avente per oggetto Realizzazione di due unità abitative, recinzione e sistemazione esterna, con modifiche interne, prospettiche, per l'accesso all'interrato ed alla sistemazione esterna" con Autorizzazione Paesaggistica n. P10/0048VAA;
- P.d.C. n. P11/0165, rilasciato in data 02-08-2011, per "Completamento dei lavori al permesso di costruire n. P06/2013 e successiva variante P10/0048V aventi per oggetto Realizzazione di due unità abitative, recinzione e sistemazioni esterne".
- Certificato di Conformità (art. 86 comma 1, L.R. 01-2005) dei lavori, ultimati in data 30-11-2011, inoltrato al Comune di Capannori in data 02-12-2011 con prot. 80067;

Risulta inoltre depositata presso la Regione Toscana, Genio Civile di Lucca in data 06-12-2011 al prot. 7191, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza al progetto sismico n. 7191 del 24-06-2008.

Si precisa che dai documenti in possesso della sottoscritta non vi è corrispondenza tra i disegni depositati al Genio Civile e quanto autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo dianzi citato.

Si precisa altresì che lo stato dei luoghi non è conforme al predetto ultimo titolo abilitativo (PdC P11/0165). Risulta peraltro depositata al Comune di Capannori una pratica in Sanatoria al n. 1/2024 prot. 207 a nome dell'esecutata [REDACTED] ancora in corso e quindi non rilasciata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati, PDC 11/165 e alla relativa Autorizzazione Paesaggistica n. P10/0048VAA, risultano alcune differenze che di seguito si riportano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Difformità dei prospetti e delle coperture;
- Difformità interne con traslazione dei piani di imposta e modifiche della distribuzione interna con trasformazione della veranda in locale adibito a tinello e traslazione del locale cucina;
- Difformità delle sistemazioni esterne;
- Errori grafici
- Errate altezze dei locali interrati e spessore dei muri;

Per effetto delle suddette opere, risulta un aumento della SUE del fabbricato.

A seguito delle variazioni distributive dei locali risultano da verificare i rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di variazione.

Per tutto quanto sopra, al fine di ricondurre l'immobile in una condizione di conformità, l'aggiudicatario dovrà adire i seguenti procedimenti amministrativi:

- Sanatoria Paesaggistica;
- Sanatoria Edilizia;
- Sanatoria Antisismica;
- Regolarizzazione dell'accesso dalla Via Provinciale;
- Emissione di nuova agibilità.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Per quanto attiene la pratica di sanatoria antisismica del fabbricato si evidenzia che l'aggiudicatario dovrà far verificare da tecnico competente in materia la regolarità o meno di quanto realizzato e, nel caso si riscontrassero carenze strutturali, dovrà eseguire i necessari adeguamenti.

Dei relativi oneri economici è stato tenuto conto prudenzialmente nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme alla normativa vigente dalla [REDACTED] [REDACTED] come risulta da certificazione del 15/06/2012. Non è stato possibile determinare se la certificazione dell'impianto termoidraulico sia stata rilasciata prima o dopo la realizzazione delle opere abusive.

• L'impianto termoidraulico è stato dichiarato conforme alla normativa vigente dalla [REDACTED] come risulta da certificazione del 06/06/2012. Non è stato possibile determinare se la certificazione dell'impianto termoidraulico sia stata rilasciata prima o dopo la realizzazione delle opere abusive.

• Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile / APE classe A1 come risulta da Certificazione depositata al SIERT in data 09/01/2024 a firma [REDACTED].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli

Niente da segnalare.

Oneri condominiali

Trattandosi di un'abitazione indipendente non è costituito Condominio.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile.

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che:

“il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione”.

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari.

A tale valore verrà poi applicata una decurtazione in misura del 20% sul valore per la mancata garanzia per i vizi occulti dovuta alla vendita forzata.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- Confronto di mercato e specificatamente il market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione delle diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.
- Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Ciò premesso si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 1

Civile abitazione ubicata a Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D. Abitazione in villetta bifamiliare sita nel comune di Capannori, Via di Sottomonte n. 316/D, corredata da un'unità a garage e terreno di pertinenza.

Vi si accede direttamente dalla Pubblica Via di Sottomonte.

L'abitazione è elevata a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e una soffitta non abitabile accessibile con botola.

Si compone al piano terreno di ingresso in ampio disimpegno, ripostiglio, bagno, soggiorno, tinello e cucina, al piano primo di tre camere di cui una con cabina armadio e accesso a balcone, un disimpegno e bagno, al piano seminterrato due ampi locali con accesso inoltre all'unità a garage, ad un vano tecnico ed allo scannafosso che perimetra il fabbricato.

Corredato da resede esclusiva di pertinenza alle sole due unità oggetto del pignoramento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Gli immobili di cui al presente lotto sono identificati in Catasto Fabbricati di Capannori come segue:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	98	2079	3		A7	1	11 vani	276 mq, superficie escluse aree scoperte 269 mq	832,27 €	S1-T-1
	98	2079	4		C6	4	18 mq	20 mq	40,9 €	S1

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Capannori per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate - OMI e società di primario rilievo;

METODICA ESTIMATIVA

Per quanto attiene gli immobili della presente valutazione immobiliare è stato adottato il metodo **comparativo MCA**, con compravendite realmente effettuate, combinato, ove possibile, con il Sistema di Stima, per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale.

Modello dell'Esagono



COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate numerose compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria. Tra queste sono state adottate quelle che seguono al fine della valutazione.

Di seguito sono riportati gli estremi degli atti notarili dai quali sono stati desunti i dati dei comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero avente i medesimi parametri economico – estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Comparabile A

Atto ai rogiti Notaio Francesco De Stefano di Lucca, del 04/12/2019 n. rep. 38695 e racc. 17015, trascritto a Lucca il 06/12/2019 ai nn. reg. part. 13945 e reg. gen. 19608.

Comparabile B

Scrittura Privata con firma autenticata ai rogiti Notaio Bianca Puccinelli di Massarosa (LU) del 27/04/2021 n. rep. 6039 e racc. 4500, trascritto a Lucca il 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5714 e reg. gen. 7934.

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali	1,00
- Indice mercantile Sup. a Mansarde/Soffitte accessibili	0,70
- Indice mercantile Sup. Vani con altezze ridotte	0,80
- Indice mercantile Sup. Portici	0,30
- Indice mercantile Sup. Terrazzi	0,25
- Indice mercantile Sup. Garage	0,50
- Indice mercantile Sup. Balconi	0,20
- Indice mercantile Sup. Cantine	0,50
- Indice mercantile Sup. Resede esclusiva	0,10
- Indice mercantile Sup. Resede destinata a viabilità	0,07

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili
calcolato in base ai dati statistici rilevati +0,30 %
- Servizi igienici [n]
- Stato di manutenzione [1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa [1-6]
- Impianti [1-3]
- Luminosità [0/1 – presente/assente]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		incidenza unitaria
Impianto Solare termico (n)		€ 30.000,00
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 15.000,00
	- vetusta	14
	- durata	30
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00
	- vetusta	0
	- durata	0
LIVELLO DI PIANO (L/IV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		0,00%
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 30.000,00
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 30.000,00
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 15.000,00
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 30.000,00

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
referimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità' rilievo soggetto:	rilevato tramite elaborato grafico catastale
modalità' rilievo comparabili:	rilevato tramite elaborato grafico catastale

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto ai rogiti Notaio Francesco De Stefano di Lucca, del 04/12/2019 n. rep. 38695 e racc. 17015, trascritto a Lucca il 06/12/2019 ai nn. reg. part. 13945 e reg. gen. 19608.		Scrittura Privata con firma autenticata ai rogiti Notaio Bianca Puccinelli di Massarosa (LU) del 27/04/2021 n. rep. 6039 e racc. 4500, trascritto a Lucca il 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5714 e reg. gen. 7934.			
Prezzo (PRZ)	€ 396.000,00		€ 330.000,00		?	
Data (DAT) mesi	62		46		0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
- Principali	122,65	122,65	158,60	158,60	200,00	200,00
- Superficie mansarde/soff. Acc.	32,90	23,03	0,00	0,00	0,00	0,00
- Vani con ridotta altezza	0,00	0,00	0,00	0,00	97,30	77,84
- Portici	41,10	12,33	25,30	7,59	0,00	0,00
- Terrazzi	8,70	2,18	0,00	0,00	0,00	0,00
- Lastrici Solari Esclusivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Box Auto	0,00	0,00	19,50	9,75	21,50	10,75
- Posti Auto Coperto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Posti Auto Scoperto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Balconi	0,00	0,00	10,50	2,10	6,40	1,28
- Cantine	87,70	43,85	0,00	0,00	0,00	0,00
- Tettoie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Pergolato	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Access. Est. (ripostigli, loc. tec. ...)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Resede esclusiva	1.402,00	72,98	542,00	54,20	590,00	59,00
- Resede viabilità	290,50	20,34	323,00	22,61	0,00	0,00
Superficie commerciale		297,35		254,85		348,87

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Solare Termico (SOL) (n)			
Servizi (SER) (n)	1	2	3
Impianto Condominiale (IPC)			
Livello piano (LIV) (n)			
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	3
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	6	6	3
Impianti (IMP) (1-3)	2	3	3

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

PRIMO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(1) =$	PREZZO COMPARABILE	x Rapp. Posizione
		SUPERFICIE COMMERCIALE	
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$		
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Valore utilizzato per il Rapporto di Posizione			CALCOLATO/INDICATO		
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.294,88
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.331,79	€ 1.294,88	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato	0,97			----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 1.276,94
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 1.294,88	€ 1.259,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO			€ 1.276,94		COME PREZZO MEDIO TRA I PREZZI MEDI MINIMI AGGIORNATI CON RAPPORTO DI POSIZIONE

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 99,00	€ 82,50	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.276,94	1,00	€ 1.276,94	€ 1.276,94	€ 0,00
p(MAN) €/mq	€ 1.276,94	0,70	€ 893,86	€ 893,86	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.276,94	0,80	€ 1.021,55	€ 1.021,55	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 1.276,94	0,30	€ 383,08	€ 383,08	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 1.276,94	0,25	€ 319,23	€ 319,23	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 1.276,94	0,50	€ 638,47	€ 638,47	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.276,94	0,20	€ 255,39	€ 255,39	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 1.276,94	0,50	€ 638,47	€ 638,47	€ 0,00
p(TET) €/mq	€ 0,00	0,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 1.276,94	0,10	€ 127,69	€ 127,69	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES*) €/mq	€ 1.276,94	0,07	€ 89,39	€ 89,39	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 15.000,00	$C x (1 - t/n)$	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$Cx(1 - t/n)x(QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO \geq	$P * L$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	COMPARABILE Se SOGGETTO $<$	$P * L/(1+L)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 396.000,00	€ 330.000,00	
Data	€ 6.138,00	€ 3.795,00	
- Principali	€ 98.771,10	€ 52.865,20	
- Superficie mansarde	-€ 29.407,86	€ 0,00	
- Vani con ridotta altezza/lavanderia	€ 99.396,80	€ 99.396,80	
- Portici	-€ 15.744,64	-€ 9.691,95	
- Terrazzi	-€ 2.777,34	€ 0,00	
- Lastrici Solari Esclusivi	€ 0,00	€ 0,00	
- Box Auto	€ 13.727,08	€ 1.276,94	
- Posti Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	
- Posti Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	
- Balconi	€ 1.634,48	-€ 1.047,09	
- Cantine	-€ 55.993,70	€ 0,00	
- Tettoie	€ 0,00	€ 0,00	
- Pergolato	€ 0,00	€ 0,00	
- Access. Ester. (ripostigli, loc. tecnico,	€ 0,00	€ 0,00	
- Resede esclusiva	-€ 103.687,30	€ 6.129,30	
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	
- Resede viabilità	-€ 25.966,52	-€ 28.871,55	
Vano	€ 0,00	€ 0,00	
Servizi	€ 16.000,00	€ 8.000,00	
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	
Sit. Tecnico-Amministrativa	-€ 90.000,00	-€ 90.000,00	
Impiantistica	€ 30.000,00	€ 0,00	
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	
SOMMATORIA	€ 338.090,09	€ 371.852,64	

RICONCILIAZIONE

$D\% = \frac{\text{Higher price} - \text{Lower price}}{\text{Lower price}} \times 100$			
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	9,99%	>	5% (DIVERGENZA MAX)
			VERIFICA NON SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	4,99%	4,54%	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 354.971,36	

La divergenza percentuale risulta superiore al 5% per cui i prezzi corretti necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

SISTEMA GENERALE DI STIMA				
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)		SI		
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO	
Prezzo	€ 338.090,09	€ 371.852,64	////	
PANORAMA (PAN)	0	1	0	
MATRICE PREZZI		MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		<div style="font-size: 2em; color: blue;">✓</div> <div style="font-size: 2em; color: blue;">↓</div>
	COSTANTE	PANORAMA (PAN)		
€ 338.090,09	1	0		
€ 371.852,64	1	1		
MATRICE INVERSA		=	VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000		€ 338.090,09	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
-1,0000	1,0000		€ 33.762,55	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: PANORAMA (PAN)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		€ 338.090,09	<div style="font-size: 2em; color: blue;">✓</div>	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 338.090,09		
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO			€ 338.090,09	
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 338.000,00	

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 338.000,00 (diconsi euro trecentotrentottomila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D	348,87 mq	968,84 €/mq	€338.000,00	100,00%	€ 338.000,00
Valore di stima:					€ 338.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per le condizioni tecnico-amministrative, edilizie ed urbanistiche nonché per mancata garanzia sui vizi.	20,00	%

Valore finale di stima: € 270.400,00 (diconsi euro duecentosettantamilaquattrocento/00).

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato alla sottoscritta CTU, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- 4) Anche in relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

- 5) Per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati la sottoscritta precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs. 192/2005 D.lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Irene

LOTTO UNICO

Civile abitazione ubicata a Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D. Abitazione in Villetta bifamiliare sita nel comune di Capannori, Via di Sottomonte n. 316/D, corredata da un'unità a garage e terreno di pertinenza.

Vi si accede direttamente dalla Pubblica Via di Sottomonte.

L'abitazione è elevata a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e una soffitta non abitabile accessibile con botola.

Si compone al piano terreno di ingresso in ampio disimpegno, ripostiglio, bagno, soggiorno, tinello e cucina, al piano primo di tre camere di cui una con cabina armadio e accesso a balcone, un disimpegno e bagno, al piano seminterrato due ampi locali con accesso inoltre all'unità a garage, ad un vano tecnico ed allo scannafosso che perimetra il fabbricato.

Corredato da resede esclusiva di pertinenza alle sole due unità oggetto del pignoramento.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Gli immobili di cui al presente lotto sono identificati in Catasto Fabbricati di Capannori come segue:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	98	2079	3		A7	1	11 vani	276 mq, superficie escluse aree scoperte 269 mq	832,27 €	S1-T-1
	98	2079	4		C6	4	18 mq	20 mq	40,9 €	S1

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura risulta all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Capannori, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali, ricadente: - all'interno del limite centro abitato normato dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione; - in Area a prevalente destinazione residenziale (Saturazione) in ambiti edificati di recente formazione, normato dall'art. 20; - in zona UTOE H1; nonché attualmente esterno all'area soggetta a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923) e dalle aree boscate percorse dal fuoco (L. 353/2000).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 2079, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 98, Part. 2079, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	348,87 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Civile abitazione ubicata a Capannori (LU) - Via di Sottomonte n. 316/D. Abitazione in Villetta bifamiliare sita nel comune di Capannori, Via di Sottomonte n. 316/D, corredata da un'unità a garage e terreno di pertinenza. Vi si accede direttamente dalla Pubblica Via di Sottomonte. L'abitazione è elevata a due piani fuori terra, oltre a seminterrato e una soffitta non abitabile accessibile con botola. Si compone al piano terreno di ingresso in ampio disimpegno, ripostiglio, bagno, soggiorno, tinello e cucina, al piano primo di tre camere di cui una con cabina armadio e accesso a balcone, un disimpegno e bagno, al piano seminterrato due ampi locali con accesso inoltre all'unità a garage, ad un vano tecnico ed allo scannafosso che perimetra il fabbricato. Corredato da resede esclusiva di pertinenza alle sole due unità oggetto del pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **TRAS. 7463/2024 - Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 22/05/2024 al n. 2269 di rep., trascritto a Lucca in data 07/06/2024 ai nn. reg. part. 7463 e reg. gen. 9863.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Capannori, foglio 98 mappale 2079 subalterni 3 e 4.

Iscrizioni

ISCR. 3193/2010 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio in ordine a atto ai rogiti Notaio Concetta Gigliotti del 20/09/2010 rep. 28556/3642, iscritto a Lucca il 23/09/2010 ai nn. reg. part. 3193 e reg. gen. 16180.

Importo totale ipoteca € 560.000,00 di cui in linea capitale € 280.000,00.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sulla particella 2079 subalterno 1 da cui derivano gli attuali identificativi.

Successive annotazioni:

- ANN. del 28/10/2010 - Registro particolare n. 3087 Registro generale n. 18394 per EROGAZIONE PARZIALE
- ANN. del 14/01/2011 - Registro particolare n. 143 Registro generale n. 605 per EROGAZIONE PARZIALE
- ANN. del 05/01/2012 - Registro particolare n. 43 Registro generale n. 257 per EROGAZIONE A SALDO